

# Wien Büromarktbericht

ERSTES QUARTAL 2008

Im 1. Quartal 2008 hohe Vermietungsleistung ohne große Vorvermietungen.

Geringste Fertigstellungsrate/Quartal seit Jahren.

Leerstandsrate jetzt unter 5 %.

Das 1. Quartal 2008 war überraschend positiv.

Die Vermietungsleistung ist verglichen zum letzten Quartal 2007 leicht angestiegen und zum Vergleichsquartal Q1 2007 gleich geblieben. Für das 2. und 3. Quartal erwarten wir eine gute Vermietungsleistung auf ähnlichem Niveau.

Büroanmietungen unter 1.000 m<sup>2</sup> Fläche machten im 1. Quartal mehr als 60 % aus. Große Vorvermietungen wie in Q4 2007 wurden aber nicht abgeschlossen.

Im 1. Quartal 2008 wurde in Wien das geringste Fertigstellungsvolumen (mit ca. 22.000 m<sup>2</sup>) seit über 3 Jahren verzeichnet. Im 2. Quartal werden 5 Gebäude mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> fertig gestellt werden bzw. die Generalsanierung abgeschlossen, davon sind allerdings bereits über 56 % vorvermietet bzw. zur Eigennutzung vorgesehen.

Aufgrund der hohen Vermietungsleistung und des geringen Angebots sank die Leerstandsrate auf einen neuen Rekordwert von unter 5 % (4,9 %) und wird im nächsten Quartal noch weiter leicht sinken.

## BÜROLAGEN IN WIEN



## VERMIETUNGEN Q1 08

Mieter	Name	m <sup>2</sup>
<b>CBD</b>		
Peek & Cloppenburg	Belvedere Office Vienna	3.340
Wolf Theiss	Schubertring 14	1.909
Investkredit	Porzellangasse 4	933
Arthur D. Little (*)	Schottengasse 1	530
<b>Donau City - Lassallestraße (Nordosten)</b>		
SV-Chipkarten	ezone	2.000
Haslerbau (*)	ezone	616
<b>Wienerberg (Süden)</b>		
ÖBB	Inno-Center	3.954
<b>Norden</b>		
UBM Realitäten	floridotower	2.464
TBWA	Skyline	1.170
Alphabeth (*)	H29   19	420
<b>Westen</b>		
Nespresso	Kai West	1.820
VKKJ	Bull Office	1.496

(\*) CB Richard Ellis auf der Mieter- oder Vermieterseite als Berater tätig.

## Q1 2008\* auf einen Blick

Vermietung	↑
Angebot	↓
Spitzenmiete	↑
Leerstandsrate	↓
Rendite	→

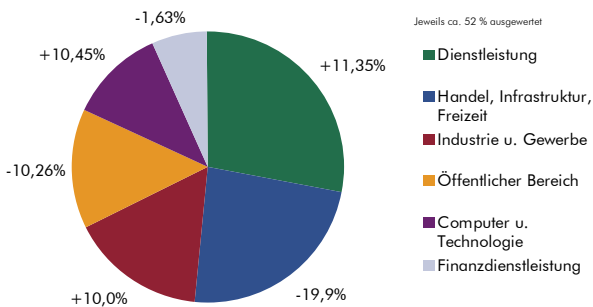
\* Vergleich mit Q4 2007

## BÜROMARKTINDIKATOREN IN WIEN

Wien	Q1 08	Vergleich mit Q1 07	Vergleich mit Q4 07	Q2 08e
Gesamtbestand	9,8 Mio.	+1%	+/- 0%	9,8 Mio.
Nachfrage	110.000	+/- 0%	+10%	110.000
Angebot	22.000	-84,7%	-40,5%	59.000
Leerstandsrate	4,9%	-1,5%	-0,2%	4,7%

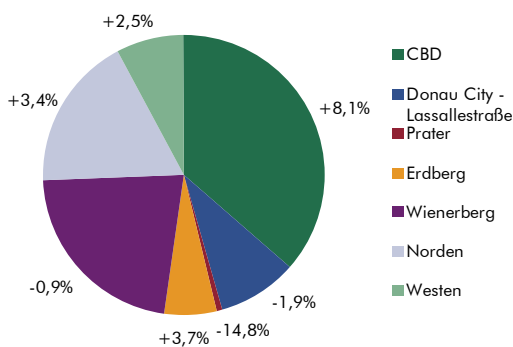
Quelle: CB Richard Ellis

**BRANCHENVERGLEICH Q1 08 im Vergleich zu Q4 07**



Quelle: CB Richard Ellis

**VERMIETUNGEN Q1 08 im Vergleich zu Q4 07**



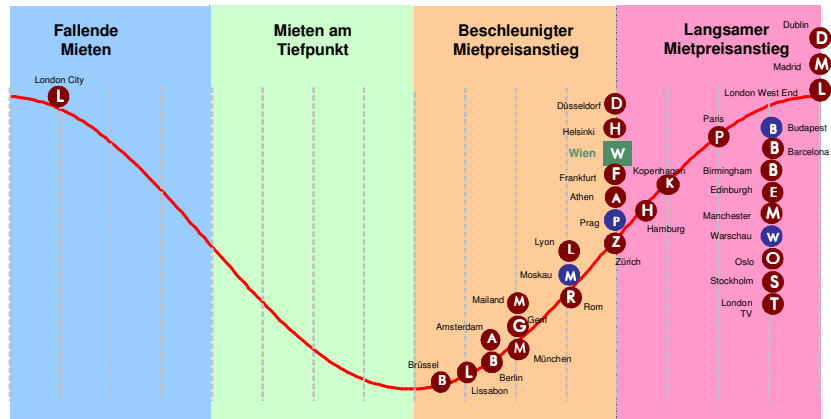
Quelle: CB Richard Ellis

Über 50 % aller Vermietungen wurden in den 2 Sektoren, Dienstleistung sowie Handel, Infrastruktur, Freizeit getätigt. Diese hatten auch die stärksten Zuwächse, jeweils über 10 %, zu verzeichnen.

Die gefragteste Bürolage ist weiterhin CBD (Inneren Bezirke) mit über 36 % aller Vermietungen, gefolgt vom Wienerberg und Norden.

Die Spitzenmiete erreichte im ersten Quartal einen Wert von € 22,5/m<sup>2</sup>/Monat und wird bis zum Jahresende auf ca. € 24/m<sup>2</sup>/Monat ansteigen.

**EMEA Büromarktmieten-Zyklus Q1 2008**



Die einzelnen Märkte bewegen sich entlang dieser Kurve nicht notwendigerweise in dieselbe Richtung und in derselben Geschwindigkeit. Der Zyklus der Mieten zeigt den Trend der effektiven Netto-Mieten und berücksichtigt Incentive für Mieter.

Quelle: CB Richard Ellis

Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an:

**Dr. Andreas Ridder**

andreas.ridder@cbre.com

**Georg Fichtinger**

georg.fichtinger@cbre.com

**DI Constanze Daburon**

constanze.daburon@cbre.com

Tegetthoffstraße 7

A-1010 Wien

Österreich

Tel. +43 1 533 40 80 www.cbre.at



Die Angaben in dieser Broschüre wurden zuverlässigen Quellen entnommen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sie von uns nicht überprüft wurden. Wir übernehmen daher für die Richtigkeit und für die Vollständigkeit keine Garantie. Es bleibt Ihnen überlassen, die Informationen unabhängig zu überprüfen. Die angeführten Prognosen, Meinungen, Annahmen und Schätzungen dienen lediglich zur allgemeinen Veranschaulichung und erheben nicht den Anspruch, die zukünftige Entwicklung einer bestimmten Immobilie zu prognostizieren. CB Richard Ellis weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Angaben nicht weiterverwendet werden dürfen. Vervielfältigung, Verbreitung oder sonstige etwaige Verwendung dieses Materials – auch nur auszugsweise – darf ausschließlich nach schriftlicher Zustimmung von CB Richard Ellis erfolgen, wobei in diesem Fall CB Richard Ellis als Informationsquelle anzuführen ist.

**EMEA Offices**

Abu Dhabi (971) 2 681 4399	Kolding CB Richard Ellis Cederholm A/S (45) 70 22 9603
Aarhus	Leeds (44) 113 233 7666
CB Richard Ellis Cederholm A/S (45) 70 22 9602	Lisbon (351) 21 311 4400
Aix-en-Provence (33) 4 42 60 01 31	Liverpool (44) 151 227 4611
Amsterdam (31) 20 626 2691	London (44) 20 7182 2000
Athens CB Richard Ellis- Atria (30) 210 360 3667	Lyon (33) 4 72 83 48 48
Barcelona (34) 93 444 7700	Madrid (34) 91 598 1900
Belfast (44) 28 9043 8555	Malaga (34) 95 207 0710
Belgrade (381) 11 222 3407	Manchester (44) 161 455 7666
Berlin (49) 30 72 61 54 0	Marbella (34) 95 276 5130
Birmingham (44) 121 609 7666	Marseille (33) 4 96 11 46 11
Bratislava (421) 2 3255 3300	Milan (39) 02 303 7771
Bristol (44) 117 943 5757	Moscow (7) 495 258 3990
Brussels (32) 2 643 3333	Munich (49) 89 2420 600
Bucharest CB Richard Ellis Eurisko (40) 21 3131020	Nairobi (254) 20 272 4848
Budapest (36) 1 374 3040	Neuilly sur Seine (33) 1 46 24 53 46
Bulawayo (263) 9 630 20	Oslo - CB Richard Ellis Atrium (47) 40 00 57 66
Cape Town Broll Property Group (27) 21 419 7373	Palma de Mallorca (34) 97 145 6768
Casablanca (212) 229 332 50	Paris (33) 1 53 64 00 00
Copenhagen CB Richard Ellis Cederholm A/S (45) 70 22 9601	Port Elizabeth Broll Property Group (27) 41 363 5559
Dublin (971) 4 362 0818	Porto (351) 226 167 240
Dublin (353) 1 618 5500	Poznan (48) 61 855 1931
Durban Broll Property Group (27) 31 277 2900	Prague (420) 224 814 060
Edinburgh (44) 131 469 7666	Pretoria - Broll Property Group (27) 12 431 7180
Frankfurt (49) 69 17 00 77 0	Rome (39) 06 4523 8501
Gaborone (267) 3188 200	Sofia - Elta Consult AD (359) 2 987 7647
Geneva CB Richard Ellis PI Performance (41) 22 322 80 60	Southampton (44) 23 8033 8811
Glasgow (44) 141 204 7666	Stockholm (46) 8 4101 8700
Gothenburg (46) 8 4101 8700	Saint Petersburg Maris Properties LLC (7) 812 346 5900
Hamburg (49) 40 80 80 20 0	Tel Aviv - M.A.N. Properties Real Estate Consultants (972) 3 561 6161
Harare (263) 4 707 101	The Hague (31) 70 750 8900
Helsinki Realia Management Oy (358) 207 80 3750	Thessaloniki CB Richard Ellis-Atria (30) 2310 279248
Hoofddorp (31) 23 565 7700	Toulouse (33) 5 62 72 44 60
Istanbul (90) 212 259 36 29	Valencia (34) 96 316 2890
Jersey (44) 1534 874141	Vienna (43) 1 533 4080
Johannesburg Broll Property Group (27) 11 441 4000	Warsaw (48) 22 544 8000
Kampala (256) 41 345165	Wroclaw (48) 71 719 8908
Kyiv (38) 44 390 0000	Zagreb (385) 1 6187 336
Kosice (421) 911 611745	Zaragoza (34) 97 648 4635
Krakow (48) 12 626 0168	Zurich CB Richard Ellis PI Performance (41) 44 226 30 00

